



2601 #2

PATENT
Docket No. 116692000900

CERTIFICATE OF HAND DELIVERY

I hereby certify that this correspondence is being hand filed with the United States Patent and Trademark Office in Washington, D.C. on October 25, 2001.

N. DeRiggi
N. DeRiggi

IN THE UNITED STATES PATENT AND TRADEMARK OFFICE

In the application of:

Ryo NIITSUMA et al.

Serial No.: 09/961,309

Filing Date: September 25, 2001

For: APPARATUS, METHOD AND
PROGRAM FOR CREATING
INFORMATION TO BE PROVIDED

Examiner: not assigned

Group Art Unit: not assigned

RECEIVED

OCT 30 2001

Technology Center 2600

CLAIM FOR PRIORITY

Commissioner for Patents
Washington, D.C. 20231

RECEIVED

OCT 30 2001

Technology Center 2100

Sir:

Under the provisions of 35 USC 119, Applicants hereby claim the benefit of the filing of Japanese Patent Application No. 2000-296735, filed September 28, 2000.

The certified priority document is attached to perfect Applicants' claim for priority.

It is respectfully requested that the receipt of the certified copy attached hereto be acknowledged in this application. In the event that the transmittal letter is separated from this document and the Patent Office determines that an extension and/or other relief is required, applicant petitions for any required relief including extensions of time and authorizes the

Commissioner to charge the cost of such petitions and/or other fees due in connection with the filing of this document to Deposit Account No. 03-1952 referencing 116692000900.

Dated: October 25, 2001

Respectfully submitted,

By: Alex Chartove
Alex Chartove
Registration No. 31,942

Morrison & Foerster LLP
2000 Pennsylvania Avenue, N.W.
Washington, D.C. 20006-1888
Telephone: (202) 887-1594
Facsimile: (202) 263-8396



日本国特許庁
JAPAN PATENT OFFICE

別紙添付の書類に記載されている事項は下記の出願書類に記載されている事項と同一であることを証明する。

This is to certify that the annexed is a true copy of the following application as filed with this Office.

出願年月日

Date of Application:

2000年 9月28日

出願番号

Application Number:

特願2000-296735

出願人

Applicant(s):

株式会社リコー

RECEIVED

OCT 30 2001

Technology Center 2600

RECEIVED

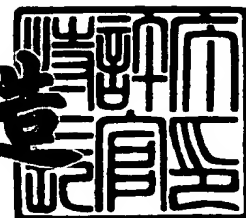
OCT 30 2001

Technology Center 2100

2001年10月 3日

特許庁長官
Commissioner,
Japan Patent Office

及川耕造



出証番号 出証特2001-3088389

【書類名】 特許願

【整理番号】 0006128

【提出日】 平成12年 9月28日

【あて先】 特許庁長官 殿

【国際特許分類】 G06F 17/00

【発明の名称】 提供情報作成装置、提供情報作成方法、及び、記録媒体

【請求項の数】 11

【発明者】

 【住所又は居所】 東京都大田区中馬込 1 丁目 3 番 6 号 株式会社リコー内

 【氏名】 新妻 良

【発明者】

 【住所又は居所】 東京都大田区中馬込 1 丁目 3 番 6 号 株式会社リコー内

 【氏名】 小田部 浩明

【特許出願人】

 【識別番号】 000006747

 【氏名又は名称】 株式会社リコー

【代理人】

 【識別番号】 100095407

 【弁理士】

 【氏名又は名称】 木村 満

【手数料の表示】

 【予納台帳番号】 038380

 【納付金額】 21,000円

【提出物件の目録】

 【物件名】 明細書 1

 【物件名】 図面 1

 【物件名】 要約書 1

 【包括委任状番号】 0005209

【プルーフの要否】 要

【書類名】 明細書

【発明の名称】 提供情報作成装置、提供情報作成方法、及び、記録媒体

【特許請求の範囲】

【請求項 1】

不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成装置であって、

前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶手段と、

前記記憶手段が記憶している所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成手段と、

から構成されていることを特徴とする提供情報作成装置。

【請求項 2】

前記作成手段は、1つのホームページに複数の物件情報がリスト状に連続して表示されるように、所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込む、ことを特徴とする請求項 1 に記載の提供情報作成装置。

【請求項 3】

利用者の要求に従って、前記ホームページに使用可能な複数のテンプレートの中から、該ホームページに使用するテンプレートを選択して設定するテンプレート設定手段と、

利用者の要求に従って、前記記憶手段が記憶している物件情報から、前記ホームページに掲載する物件情報を選択して設定する情報設定手段と、をさらに備え、

前記作成手段は、前記テンプレート設定手段が設定したテンプレートのデータに、前記情報設定手段が設定した物件情報を組み込む、

ことを特徴とする請求項 1 又は 2 に記載の提供情報作成装置。

【請求項 4】

前記作成手段が作成するホームページは、複数存在して階層構造を構成し、

前記記憶手段は、前記階層構造の上位と下位とのリンク関係を規定するリンク情報を記憶し、

前記作成手段は、前記リンク情報を用いて、前記階層構造を構成する全てのホームページを作成する、

ことを特徴とする請求項 1 乃至 3 の何れか 1 項に記載の提供情報作成装置。

【請求項 5】

不動産物件に関する情報を掲載している他のホームページにネットワークを介してアクセスし、該ホームページに掲載されている不動産物件に関する情報を取得する情報取得手段と、

前記情報取得手段が取得した情報を前記記憶手段に記憶させる情報蓄積手段と

をさらに備える、ことを特徴とする請求項 1 乃至 4 の何れか 1 項に記載の提供情報作成装置。

【請求項 6】

不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成方法であって、

前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶工程と、

前記記憶工程で記憶した所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成工程と、

を備えることを特徴とする提供情報作成方法。

【請求項 7】

前記作成工程は、1つのホームページに複数の物件情報がリスト状に連続して表示されるように、所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込む工程を備える、ことを特徴とする請求項 6 に記載の提供情報作成方法。

【請求項 8】

利用者の要求に従って、前記ホームページに使用可能な複数のテンプレートの中から、該ホームページに使用するテンプレートを選択して設定するテンプレート設定工程と、

利用者の要求に従って、前記記憶工程で記憶した物件情報から、前記ホームページに掲載する物件情報を選択して設定する情報設定工程と、をさらに備え、

前記作成工程は、前記テンプレート設定工程で設定したテンプレートのデータに、前記情報設定工程で設定した物件情報を組み込む工程を備える、
ことを特徴とする請求項 6 又は 7 に記載の提供情報作成方法。

【請求項 9】

前記作成工程で作成するホームページは、複数存在して階層構造を構成し、
前記記憶工程は、前記階層構造の上位と下位とのリンク関係を規定するリンク情報を記憶する工程を備え、

前記作成工程は、前記リンク情報を用いて、前記階層構造を構成する全てのホームページを作成する工程を備える、

ことを特徴とする請求項 6 乃至 8 の何れか 1 項に記載の提供情報作成方法。

【請求項 10】

不動産物件に関する情報を掲載している他のホームページにネットワークを介してアクセスし、該ホームページに掲載されている不動産物件に関する情報を取得する情報取得工程と、

前記情報取得工程で取得した情報を記憶する情報蓄積工程と、

をさらに備える、ことを特徴とする請求項 6 乃至 9 の何れか 1 項に記載の提供情報作成方法。

【請求項 11】

コンピュータを、

不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成装置であって、

前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶手段と、

前記記憶手段が記憶している所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成手段と、

から構成されていることを特徴とする提供情報作成装置として機能させるためのプログラムを記録したコンピュータ読み取り可能な記録媒体。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】

本発明は、所定情報を提供するためのホームページを作成する提供情報作成装置及び提供情報作成方法に関する。また、本発明は、所定情報を提供するホームページを作成するためのプログラムを記録した記録媒体に関する。

【0002】

【従来の技術】

近年、宅地建物取引業法により定められている不動産物件（土地、一戸建て、マンション、アパート等）の登録や検索等をインターネット等のネットワークを利用して行うことができるようになった。

【0003】

不動産会社は、自社のホームページを持ち、不動産物件の情報をこのホームページに掲載して一般に公開し、営業活動のひとつの柱としている。

また、リクルートやYAHOO等の情報サイトにも不動産物件コーナーが設けられ、不動産物件の流通や仲介に大きな影響を与えつつある。

【0004】

【発明が解決しようとする課題】

不動産物件の成約及び解約等の取引状況は、売買物件や賃貸物件に関わらず日々変化している。このため、不動産物件の取引状況の変化に応じて、ホームページに掲載する不動産物件に関する情報の追加、変更、修正、及び、削除等を日々行わなければならない。

【0005】

しかし、ホームページに掲載する情報の追加、変更、修正、及び、削除等は、通常、手作業で行われる。具体的には、ホームページの作成者は、コンピュータ等を用い、予め用意された不動産物件の情報（データ）を目で確認し、確認した情報をキーボード等を介して直接入力している。このため、ホームページの作成及びメンテナンスを行うのに、多大な労力が必要である。

【0006】

また、ホームページの作成及びメンテナンスを専門業者等に委託すると、コストがかかるという問題がある。

【0007】

さらに、上記したように、ホームページの作成及びメンテナンスの大部分を手作業で行うことにより、情報の写し間違いや入力もれ等が発生し易いという問題がある。

【0008】

従って、本発明は、ホームページを容易に作成する提供情報作成装置及び提供情報作成方法を提供することを目的とする。さらに、本発明は、ホームページを容易に作成するためのプログラムを記録した記録媒体を提供することを目的とする。

【0009】

【課題を解決するための手段】

上記目的を達成するために、本発明の第1の観点にかかる提供情報作成装置は、不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成装置であって、前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶手段と、前記記憶手段が記憶している所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成手段と、から構成されていることを特徴とする。

この発明によれば、所定情報を提供するためのホームページを容易に作成することができる。

【0010】

前記作成手段は、1つのホームページに複数の物件情報がリスト状に連続して表示されるように、所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んでよい。

【0011】

利用者の要求に従って、前記ホームページに使用可能な複数のテンプレートの中から、該ホームページに使用するテンプレートを選択して設定するテンプレート設定手段と、利用者の要求に従って、前記記憶手段が記憶している物件情報から、前記ホームページに掲載する物件情報を選択して設定する情報設定手段と、

をさらに備え、前記作成手段は、前記テンプレート設定手段が設定したテンプレートのデータに、前記情報設定手段が設定した物件情報を組み込んでもよい。

【0012】

前記作成手段が作成するホームページは、複数存在して階層構造を構成し、前記記憶手段は、前記階層構造の上位と下位とのリンク関係を規定するリンク情報を記憶し、前記作成手段は、前記リンク情報を用いて、前記階層構造を構成する全てのホームページを作成してもよい。

【0013】

不動産物件に関する情報を掲載している他のホームページにネットワークを介してアクセスし、該ホームページに掲載されている不動産物件に関する情報を取得する情報取得手段と、前記情報取得手段が取得した情報を前記記憶手段に記憶させる情報蓄積手段と、をさらに備えてもよい。

【0014】

本発明の第2の観点にかかる提供情報作成方法は、不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成方法であって、前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶工程と、前記記憶工程で記憶した所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成工程と、を備えることを特徴とする。

【0015】

前記作成工程は、1つのホームページに複数の物件情報がリスト状に連続して表示されるように、所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込む工程を備えてもよい。

【0016】

利用者の要求に従って、前記ホームページに使用可能な複数のテンプレートの中から、該ホームページに使用するテンプレートを選択して設定するテンプレート設定工程と、利用者の要求に従って、前記記憶工程で記憶した物件情報から、前記ホームページに掲載する物件情報を選択して設定する情報設定工程と、をさらに備え、前記作成工程は、前記テンプレート設定工程で設定したテンプレート

のデータに、前記情報設定工程で設定した物件情報を組み込む工程を備えてもよい。

【 0 0 1 7 】

前記作成工程で作成するホームページは、複数存在して階層構造を構成し、前記記憶工程は、前記階層構造の上位と下位とのリンク関係を規定するリンク情報を記憶する工程を備え、前記作成工程は、前記リンク情報を用いて、前記階層構造を構成する全てのホームページを作成する工程を備えてもよい。

【 0 0 1 8 】

不動産物件に関する情報を掲載している他のホームページにネットワークを介してアクセスし、該ホームページに掲載されている不動産物件に関する情報を取得する情報取得工程と、前記情報取得工程で取得した情報を記憶する情報蓄積工程と、をさらに備えてもよい。

【 0 0 1 9 】

本発明の第 3 の観点にかかるコンピュータ読み取り可能な記録媒体は、コンピュータを、不動産物件に関する物件情報をネットワークを介して提供するために、該物件情報を掲載するホームページを作成する提供情報作成装置であって、前記物件情報、及び、前記ホームページに用いられるテンプレートのデータを記憶する記憶手段と、前記記憶手段が記憶している所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する作成手段と、から構成されていることを特徴とする提供情報作成装置として機能させるためのプログラムを記録している。

【 0 0 2 0 】

【発明の実施の形態】

次に、本発明の実施の形態にかかる不動産情報システムについて図面を参照して説明する。

本発明の実施の形態にかかる不動産情報システムは、図 1 に示すように、不動産情報センタ 1 と、ホームページ作成装置 2 と、から構成されている。

【 0 0 2 1 】

不動産情報センタ 1 は、複数の不動産会社から提供される売買用及び賃貸用の

不動産に関する情報（データ）を蓄積し、ホームページ作成装置 2 からの要求に応じて蓄積しているデータを提供する。

【 0 0 2 2 】

ホームページ作成装置 2 は、不動産会社等に設置され、不動産情報を掲載するためのホームページ群を作成する。ホームページ群は、複数のホームページから構成され、図 2 に示すように、階層構造となっている。なお、ホームページの階層構造、即ち、上位のホームページと下位のホームページとのリンク関係は、ホームページ作成装置 2 の利用者等により予め設定されている。

【 0 0 2 3 】

具体的には、第 1 階層に、例えば図 3 に示すようなトップページが区分され、第 2 階層に、例えば図 4（a）、（b）、及び、（c）にそれぞれ示すような売買ページ、賃貸ページ、及び、自社案内ページが区分される。また、第 3 階層に、例えば図 5 に示すような物件リストページが区分され、第 4 階層に、例えば図 6 に示すような各物件の詳細ページが区分される。

【 0 0 2 4 】

次に、上記ホームページ作成装置 2 の詳しい構成について説明する。

ホームページ作成装置 2 は、図 1 に示すように、通信部 1 1 と、入力部 1 2 と、記憶部 1 3 と、表示部 1 4 と、制御部 1 5 と、から構成されている。

【 0 0 2 5 】

通信部 1 1 は、インターネットや LAN（Local Area Network）等のネットワークに接続され、ネットワークを介して接続される装置との間で行われるデータの送受信を制御する。例えば、通信部 1 1 は、ネットワークを介して不動産情報センタ 1 に接続され、不動産情報センタ 1 との間で送受信されるデータの符号化及び復号化等を行う。

【 0 0 2 6 】

入力部 1 2 は、キーボードやマウス等を備え、ホームページ作成装置 2 の利用者により操作される。また、入力部 1 2 は、利用者の操作に従って様々な信号を制御部 1 5 に出力する。

【 0 0 2 7 】

記憶部 1 3 は、R A M (Random Access Memory) や R O M (Read Only Memory) 等を備え、ホームページを作成するためのプログラム及びデータ等を記憶する。具体的には、記憶部 1 3 は、上記ホームページ群を構成するホームページ間のリンク関係を示すリンク情報、各ホームページのテンプレートデータ、及び、各ホームページに掲載する情報（データ）等を記憶する。

【 0 0 2 8 】

ホームページの各テンプレートは、例えば図 7 (a) 及び (b) に示すように、それぞれ表示内容の配置や画像の有無等が異なる。このため、上記テンプレートデータには、ホームページの作成時に使用されるテーブルタグのデータ等も含まれている。なお、ホームページのヘッダやフッタ、及び、装飾等もテンプレートにより選択することができる。

【 0 0 2 9 】

ホームページに掲載される情報は、不動産情報、及び、ホームページ作成装置 2 を設置している不動産会社の案内情報等である。また、不動産情報には、ホームページ作成装置 2 を設置している不動産会社等で作成される自社物件情報と、不動産情報センタ 1 から提供される他社物件情報とがある。各ホームページには、これらの情報の中から、ホームページ作成装置 2 の利用者が指定する条件に合った情報が掲載される。なお、物件リストページのテンプレートには、図 7 (a) 及び (b) に示すように、物件リストの始まりと終わりとを制御するタグが設けられている。これにより、物件リスト（不動産情報）はこれらのタグの間に表示され、図 5 に示したように、表示内容の項目欄に続けて各物件の情報が連続して掲載される。

【 0 0 3 0 】

表示部 1 4 は、C R T (Cathode Ray Tube) や L C D (Liquid Crystal Display) 等を備え、ホームページを作成するために必要な様々な設定画面等を表示する。

【 0 0 3 1 】

制御部 1 5 は、入力部 1 2 から供給される信号に応じて、ホームページ作成装置 2 を構成する上記各部の動作を制御し、所定のホームページを作成する。なお

、制御部 1 5 の詳しい動作については後述する。

【 0 0 3 2 】

次に、以上のように構成されたホームページ作成装置 2 の動作について説明する。

なお、ホームページに掲載される情報（不動産情報及び会社案内情報等）は、予めホームページ作成装置 2 の記憶部 1 3 に記憶されている。

【 0 0 3 3 】

ホームページ作成装置 2 は、ホームページを作成する際、始めに、作成するホームページをアップロードする Web 上のサイトに対応したセクションを設ける。

そして、ホームページ作成装置 2 は、上記ホームページ群を構成する各ホームページに使用するテンプレートを設定し、その後、各ホームページにどの情報を掲載するかを設定する。

その後、ホームページ作成装置 2 は、設定したテンプレートに設定した情報を組み込んで各ホームページを作成し、サーバにアップロードする。

【 0 0 3 4 】

（１）テンプレートの設定

始めに、上記ホームページ群を構成する各ホームページのテンプレートを設定する際の動作について説明する。

【 0 0 3 5 】

ホームページ作成装置 2 の利用者は、ホームページ作成用プログラムを起動させるために、入力部 1 2 を所定の手順で操作する。これにより、制御部 1 5 は、記憶部 1 3 が記憶しているホームページ作成用プログラムを起動させる。

【 0 0 3 6 】

そして、制御部 1 5 は、表示部 1 4 を制御して、図 8 に示すようなテンプレート設定画面を表示し、各ホームページのテンプレートを利用者に選択させる。このテンプレート設定画面には、図 8 に示すように、ホームページ群の各ホームページを示す項目が、記憶部 1 3 のリンク情報が示すホームページの階層構造に対応するツリーにより表示される。また、テンプレート設定画面には、利用者がテ

ンプレートの選択を終了したことを制御部 15 に通知するためのボタンが設けられている。

【0037】

利用者は、入力部 12 を操作し、テンプレート設定画面に表示されるツリーの中からテンプレートの選択対象となるホームページの項目を選択する。

制御部 15 は、利用者の選択に応じて表示部 14 を制御し、選択された項目のホームページに使用可能なテンプレートの一覧を表示する。

【0038】

利用者は、入力部 12 を制御し、表示された一覧の中から選択したホームページに使用するテンプレートを選択する。この際、所定のツールにより予め作成された新たなテンプレートを一覧に追加したり、一覧に表示されているテンプレートを削除したり変更したりしてもよい。

【0039】

制御部 15 は、利用者が選択したテンプレートを入力部 12 から供給される信号等により判別し、利用者が選択したホームページ及びテンプレートを示す情報をそれぞれ対応付け、テンプレート選択情報として記憶部 13 に記憶させる。

【0040】

その後、利用者は、上記と同様に、テンプレートの選択対象となるホームページの選択、及び、テンプレートの選択を、各ホームページに対して順次行い、ホームページ群を構成する全ホームページのテンプレートを選択する。これにより、全ホームページとそのテンプレートとをそれぞれ対応付けるテンプレート選択情報が記憶部 13 に記憶される。

【0041】

そして、利用者は、テンプレートの選択を終了するために、入力部 12 を操作してテンプレート設定画面に設けられた所定ボタンを押下する。

これにより、制御部 15 は、テンプレートの選択が終了したことを検知し、利用者がホームページ毎に選択したテンプレートを、ホームページを作成する際に用いるテンプレートとして設定する。

【0042】

以上のようにして、ホームページ群を構成する各ホームページのテンプレートが設定される。また、上記したように、記憶部13のリンク情報が示すホームページのリンク関係を利用して各ホームページのテンプレートを設定するため、設定もれ等が発生しにくい。

【0043】

(2) 掲載情報の設定

次に、上記ホームページ群を構成する各ホームページに掲載する情報の設定について説明する。

【0044】

ホームページ作成装置2の制御部15は、各ホームページのテンプレートを設定した後、表示部14を制御して掲載情報設定画面を表示し、各ホームページに掲載する情報を利用者に選択させる。この掲載情報設定画面にも、上記と同様に、各ホームページを示す項目が、記憶部13のリンク情報が示すリンク関係に対応するツリーにより表示され、利用者が掲載情報の選択を終了したことを制御部15に通知するためのボタンが設けられている。

【0045】

利用者は、入力部12を操作し、掲載情報設定画面に表示されるツリーの中から掲載情報の選択対象となるホームページの項目を選択する。

利用者が第1階層のトップページ、第2層の売買ページ、賃貸ページ、及び、自社案内ページの内の何れかの項目を選択した場合、制御部15は、表示部14を制御し、選択された項目のホームページに掲載する情報の入力画面を表示する。

【0046】

利用者は、入力部12を操作し、表示された入力画面上でトップページ、売買ページ、賃貸ページ、又は、自社案内ページに掲載する情報を入力する。

制御部15は、利用者が入力した情報を入力部12から供給される信号等により判別し、利用者が選択したホームページの情報と利用者が入力した情報とをそれぞれ対応付け、入力情報データとして記憶部13に記憶させる。

【0047】

一方、利用者が第3階層に区分される物件リストページの何れかの項目を選択した場合、制御部15は、表示部14を制御し、選択された項目の物件リストページに掲載する情報の条件を入力するための入力画面を表示する。物件リストページに掲載可能な情報は、上記自社物件情報に加えて、不動産情報センタ1から供給される他社物件情報があり、数が非常に多い。このため、掲載条件を指定することにより、各物件リストページに掲載される物件数を制限し、各物件リストページのデータ量を小さく抑えることができる。

【0048】

利用者は、入力部12を操作し、表示された入力画面上で選択した物件リストページに掲載する情報の条件（沿線、価格、間取り等）を入力する。

制御部15は、利用者が入力した掲載条件を入力部12から供給される信号等により判別し、利用者が選択したホームページの情報と利用者が入力した掲載条件とを対応付け、掲載条件データとして記憶部13に記憶させる。これにより、利用者が選択したホームページに掲載する情報が設定される。

【0049】

なお、第4階層に区分される詳細ページに掲載される情報は、第3階層の物件リストページに掲載される物件の詳細情報である。このため、第3階層の物件リストページに掲載する情報を設定することにより、第4階層の詳細ページに掲載する情報が自動的に設定される。

【0050】

その後、利用者は、上記と同様に、掲載情報の設定対象となるホームページの選択、及び、掲載情報の入力又は掲載条件の入力を、各ホームページに対して順次行う。これにより、ホームページ群を構成する全ホームページに掲載する情報が設定される。

【0051】

そして、利用者は、掲載情報の設定を終了するために、入力部12を操作して掲載情報設定画面に設けられた所定ボタンを押下する。これにより、制御部15は、掲載情報の設定が終了したことを検知する。

【0052】

以上のようにして、ホームページ群を構成する各ホームページに掲載する情報が設定される。また、上記したように、記憶部13のリンク情報が示すホームページのリンク関係を利用して各ホームページの掲載情報を設定するため、設定もれ等が発生しにくい。

【0053】

(3) データの組み込み

次に、設定したテンプレートに設定した情報を組み込む場合の動作について説明する。

【0054】

ホームページ作成装置2の制御部15は、各ホームページに掲載する情報の設定が終了した後、図9に示すホームページ編集処理を行い、ホームページ群を構成する各ホームページを作成する。

【0055】

始めに、制御部15は、記憶部13が記憶しているテンプレート選択情報及び入力情報データを検索し、第1階層に区分されるトップページのテンプレート及び掲載情報を判別する(ステップS101)。

【0056】

その後、制御部15は、判別したテンプレートのデータを記憶部13から取得する。そして、制御部15は、取得したテンプレートデータが示すタグ等を識別して、判別した掲載情報をテンプレートの所定位置に埋め込み、トップページを表示するためのファイル(例えばHTMLファイル)を作成する(ステップS102)。これにより、第1階層のトップページが作成される。

【0057】

次に、制御部15は、記憶部13のリンク情報から、第2階層に区分されるホームページ(売買ページ、賃貸ページ、及び、自社案内ページ)を判別する。そして、制御部15は、記憶部13が記憶しているテンプレート選択情報及び入力情報データを検索し、第2階層に区分されるホームページの内の1つについて、そのテンプレートと掲載情報とを判別する(ステップS103)。

【0058】

その後、制御部15は、判別したテンプレートのデータを記憶部13から取得する。そして、制御部15は、取得したテンプレートデータが示すタグ等を識別して、判別した掲載情報をテンプレートの所定位置に埋め込み、第2階層に区分されるホームページの内の1つを表示するためのファイルを作成する（ステップS104）。これにより、第2階層に区分されるホームページの内の1つが作成される。

【0059】

続いて、制御部15は、第2階層に区分されるホームページの全てについて表示用のファイルを作成したか否かを判別する（ステップS105）。

第2階層の全ホームページについて表示用ファイルを作成していないと判別した場合（ステップS105；NO）、制御部15は、ステップS103にリターンする。

【0060】

一方、第2階層の全ホームページについて表示用ファイルを作成したと判別した場合（ステップS105；YES）、制御部15は、記憶部13のリンク情報から、第3階層に区分される物件リストページを判別する。そして、制御部15は、記憶部13が記憶しているテンプレート選択情報及び掲載条件データを検索し、物件リストページの1つについて、そのテンプレートと掲載情報の条件とを判別する（ステップS106）。

【0061】

その後、制御部15は、判別したテンプレートのデータを記憶部13から取得し、続いて、判別した掲載情報の条件を満たす不動産情報を、記憶部13から取得する（ステップS107）。

【0062】

そして、制御部15は、取得したテンプレートデータが示すタグ等を識別し、取得した不動産情報をテンプレートの所定位置に埋め込む。具体的には、制御部15は、図7（a）及び（b）で示した物件リストの始まりと終わりとを制御するタグの間に不動産情報を埋め込む。また、制御部15は、テンプレートに画像表示領域が存在する場合、不動産情報（データ）に含まれる画像データに所定の

データ変換を施して所定の画像表示領域に埋め込む。これにより、制御部15は、第3階層に区分される物件リストページの1つを表示するためのファイルを作成する（ステップS108）。これにより、第3階層に区分される物件リストページの1つが作成される。

【0063】

続いて、制御部15は、記憶部13が記憶しているテンプレート選択情報を検索し、ステップS108で作成した物件リストページにリンクする第4階層に区分される詳細ページのテンプレートを判別する（ステップS109）。

【0064】

そして、制御部15は、判別したテンプレートのデータを記憶部13から取得し、ステップS108で作成した物件リストページに掲載する各物件の詳細情報を、記憶部13から取得した不動産情報から取り出す。そして、制御部15は、取得したテンプレートデータが示すタグ等を識別し、取得した詳細情報をテンプレートの所定位置に埋め込む。これにより、制御部15は、ステップS108で作成した物件リストページに掲載する各物件の詳細ページを表示するためのファイルを作成する（ステップS110）。これにより、第4階層に区分される詳細ページの内、ステップS108で作成された物件リストページにリンクしている詳細ページが作成される。

【0065】

その後、制御部15は、第3階層に区分される物件リストページの全てについて表示用のファイルを作成したか否かを判別する（ステップS111）。

第3階層の全ホームページについて表示用ファイルを作成していないと判別した場合（ステップS111；NO）、制御部15は、ステップS106にリターンする。

【0066】

一方、第3階層の全ホームページについて表示用ファイルを作成したと判別した場合（ステップS111；YES）、制御部15は、ホームページ編集処理を終了する。

【0067】

以上のようにして、ホームページ群を構成する全てのホームページが作成される。上記したように、予め設定したテンプレートに予め設定した情報を埋め込んで行くだけで各ホームページが作成される。このため、ホームページ作成装置2の利用者にかかる負担が軽減され、全てのホームページを容易に作成することができる。また、記憶部13のリンク情報が示すホームページのリンク関係を利用するため、作成もれ等が発生しない。

【0068】

上記ホームページ編集処理を終了した後、制御部15は、上記ホームページ編集処理で作成したホームページの表示用ファイルを、FTP (File Transfer Protocol) 等を用いて所定のサーバにアップロードする。これにより、一般の顧客は、コンピュータ等を操作し、ネットワークを介してこのサーバにアクセスすることにより、様々な不動産会社が提供する不動産情報を容易に閲覧することができる。

【0069】

なお、記憶部13が記憶している不動産情報（他社物件情報）は、制御部15が予め設定された時間毎に不動産情報センタ1にアクセスし、最新の不動産情報を取得して記憶部13の情報を更新することにより自動的に更新される。また、記憶部13の自社物件情報は、ホームページ作成装置2の利用者が入力部12を操作して、最新の情報を入力することにより更新される。そして、ホームページに掲載される内容は、制御部15が、予め設定された時間毎に上記ホームページ編集処理を行うことにより自動的に更新される。上記したように、制御部15は、記憶部13のリンク情報を用いてホームページを作成するため、掲載内容を更新する際にも、更新もれ等が発生しない。

【0070】

また、ホームページ作成装置2の利用者は、上記と同様にホームページ作成用プログラムを起動させ、上記テンプレート設定画面及び掲載情報設定画面上で、ホームページに掲載する情報の追加、修正、及び、削除等を行ってもよい。

【0071】

また、上記したテンプレートの設定と掲載情報の設定とを逆の順番で行っても

よい。即ち、掲載情報の設定を行った後にテンプレートの設定を行ってもよい。この場合、先に設定した掲載情報毎に使用するテンプレートを選択することもできる。このようにすると、1つのホームページに複数のテンプレートを連結して表示することができる。

【 0 0 7 2 】

また、制御部 1 5 は、予め設定された時間毎に、他の不動産会社が作成したホームページにアクセスし、この不動産会社がネットワーク上で提供している不動産情報を、例えば C S V (Comma Separated Value) フォーマットで取り込み、記憶部 1 3 が記憶する不動産情報に追加してもよい。これにより、豊富な不動産情報を記憶部 1 3 に蓄えることができ、一般の顧客の様々な要求に応えることができる。

【 0 0 7 3 】

さらに、本発明の装置は、専用の装置を用いる必要はなく、通常のコンピュータにより実現することができる。例えば、コンピュータに上記した各処理を実行させるためのプログラム及びデータを記録媒体（フロッピーディスク、C D - R O M 等）に記録して配布し、これをインストールして O S 上で実行することにより、この発明の装置を実現できる。

また、プログラム及びデータの配布は、C D - R O M 等に限らず、通信回線等を介して行われてもよい。

【 0 0 7 4 】

【発明の効果】

以上の説明から明らかなように、本発明によって、所定情報を提供するためのホームページを容易に作成することができる。

【図面の簡単な説明】

【図 1】

本発明の実施の形態にかかる不動産情報システムの構成図である。

【図 2】

図 1 の不動産情報システムを構成するホームページ作成装置が作成するホームページ群の階層構造を示す図である。

【図 3】

図 2 に示すホームページ群を構成するトップページを示す図である。

【図 4】

(a) は、図 2 のホームページ群を構成する売買ページを示す図であり、(b) は、図 2 のホームページ群を構成する賃貸ページを示す図であり、(c) は、図 2 のホームページ群を構成する自社案内ページを示す図である。

【図 5】

図 2 に示すホームページ群を構成する物件リストページを示す図である。

【図 6】

図 2 に示すホームページ群を構成する詳細ページを示す図である。

【図 7】

ホームページのテンプレートを示す図である。

【図 8】

ホームページに使用するテンプレートを設定するためのテンプレート設定画面を示す図である。

【図 9】

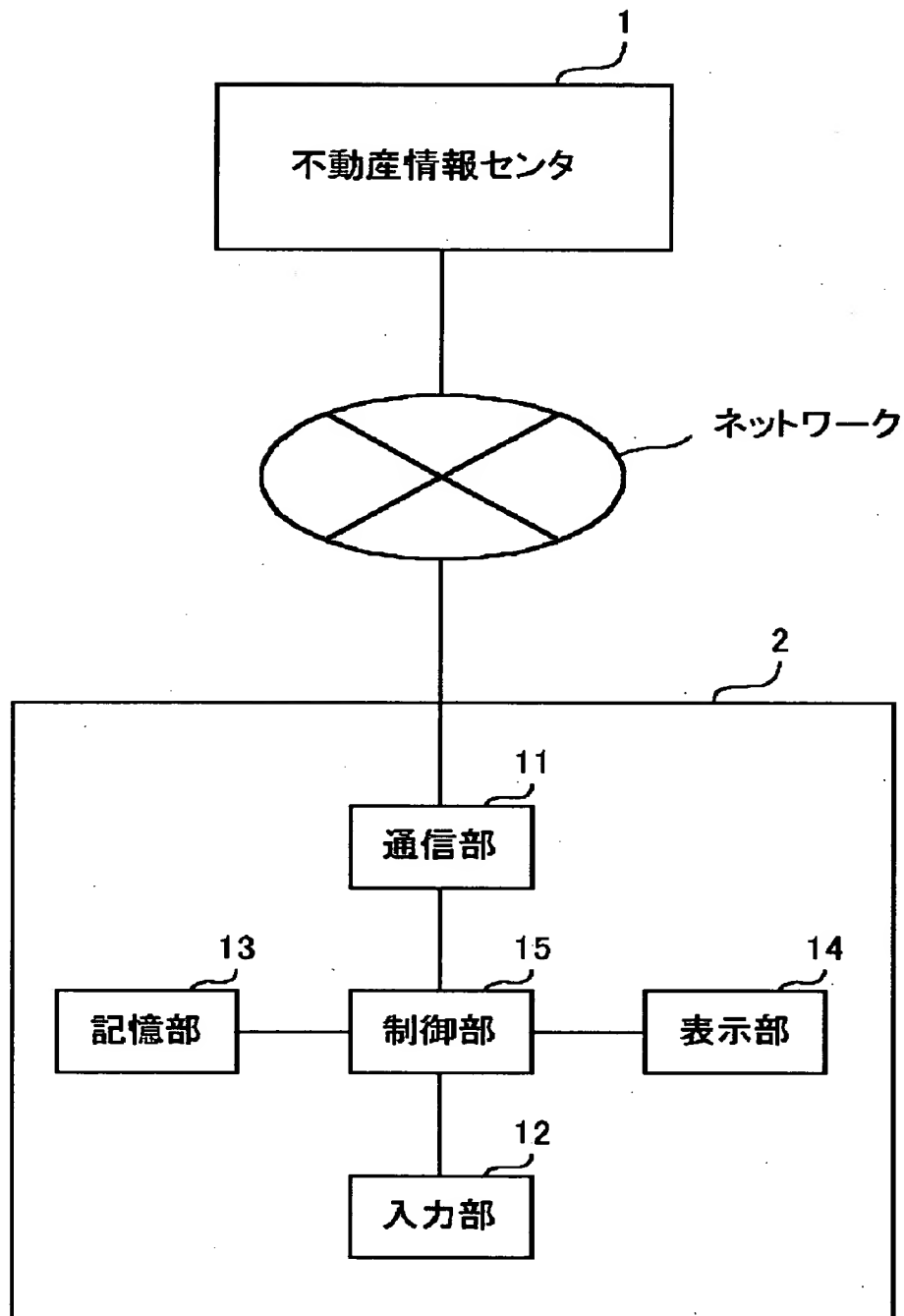
図 1 の不動産情報システムを構成するホームページ作成装置の制御部が行うホームページ編集処理を示すフローチャートである。

【符号の説明】

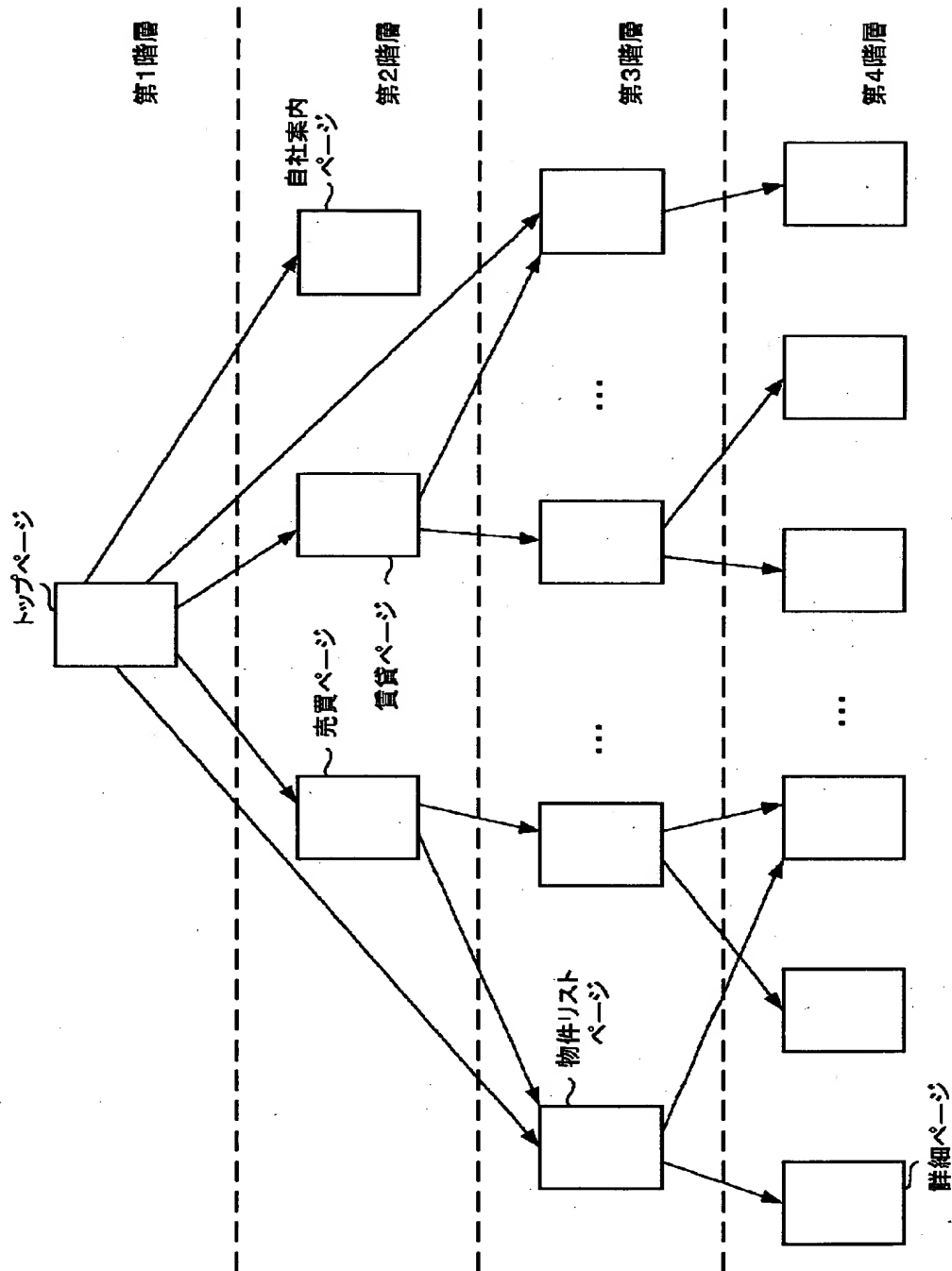
- 1 不動産情報センタ
- 2 ホームページ作成装置
 - 1 1 通信部
 - 1 2 入力部
 - 1 3 記憶部
 - 1 4 表示部
 - 1 5 制御部

【書類名】 図面

【図 1】



【図2】



【図3】

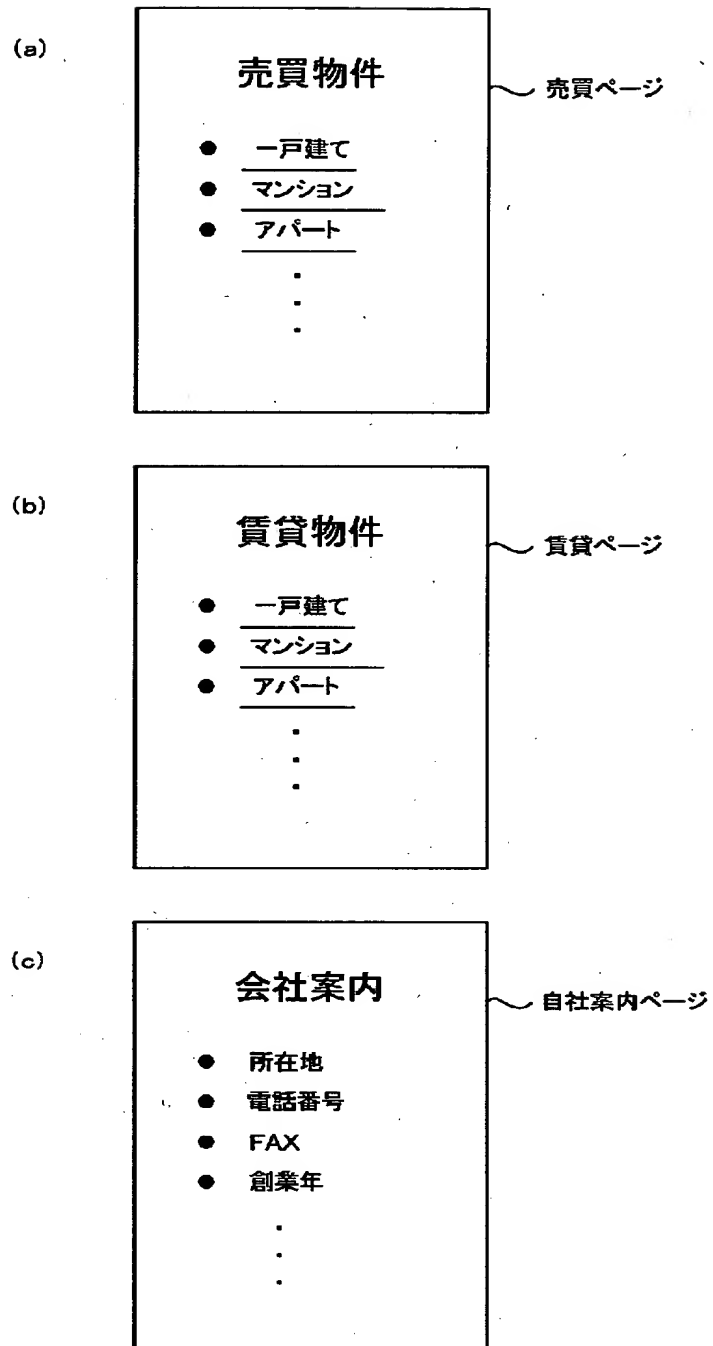
トップページ

〇〇不動産ホームページ

- 売買物件
- 賃貸物件
- 会社案内

・
・
・

【図 4】



【図5】

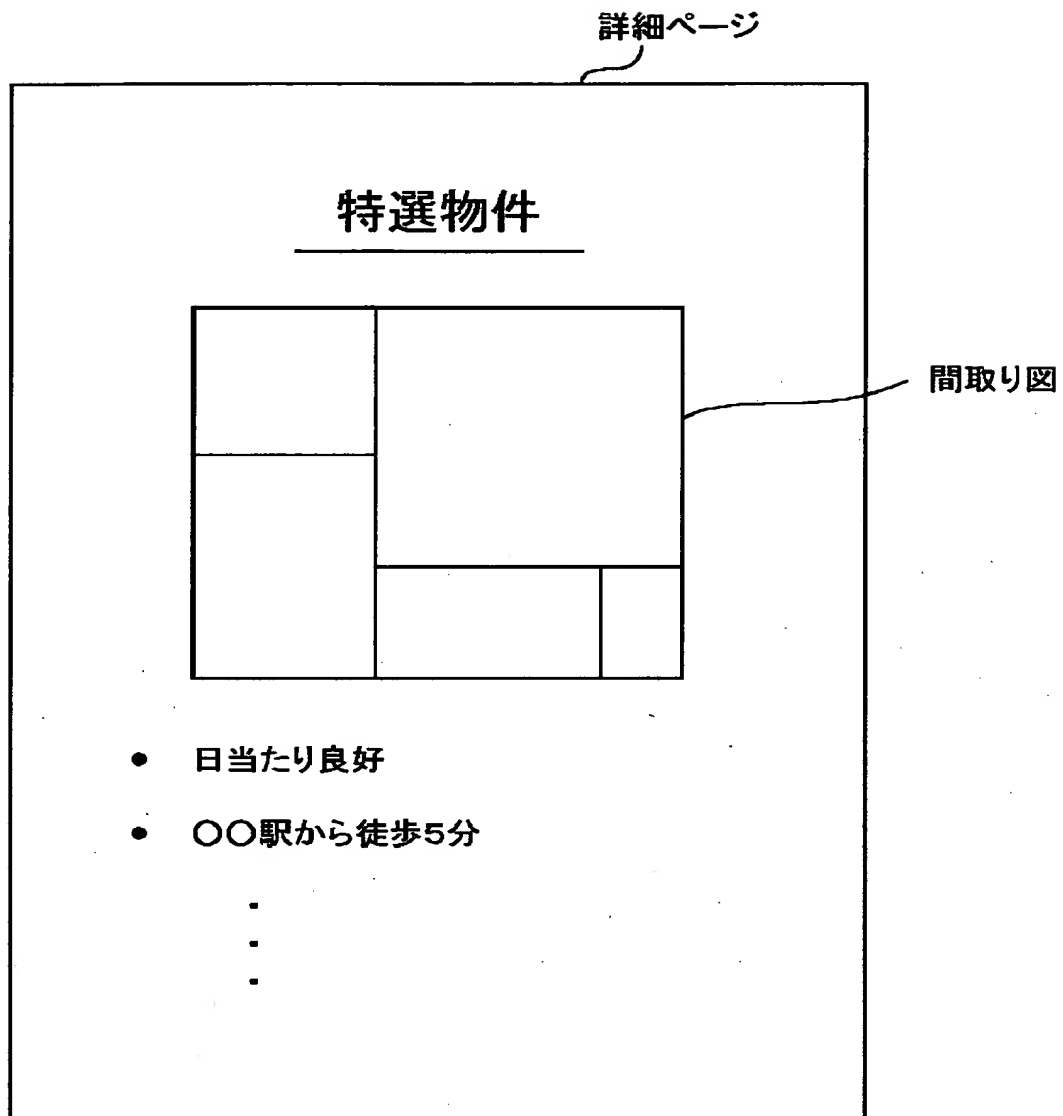
物件リストページ

賃貸物件(アパート)

物件No	物件名称	都庁名称	路線	間取り	賃料	礼金	構造	階数	詳細
	所在地	所要時間	最寄り駅	面積	共益費	敷金	築年数		備考
00000001	ハイツ万腹 101		京浜東北線	2K	50,000円	賃料の1ヶ月分	鉄骨造	1	詳細
	東京都大田区山王	15	大井町	床面積40m ²		賃料の2ヶ月分	26年		
00000002	ハイツ万腹 201		京浜東北線	2K	50,000円	賃料の1ヶ月分	鉄骨造	2	詳細
	東京都大田区山王	15	大井町	床面積40m ²		賃料の2ヶ月分	26年		

.

【図 6】



【図 7】

テンプレート(画像なし)

(a)

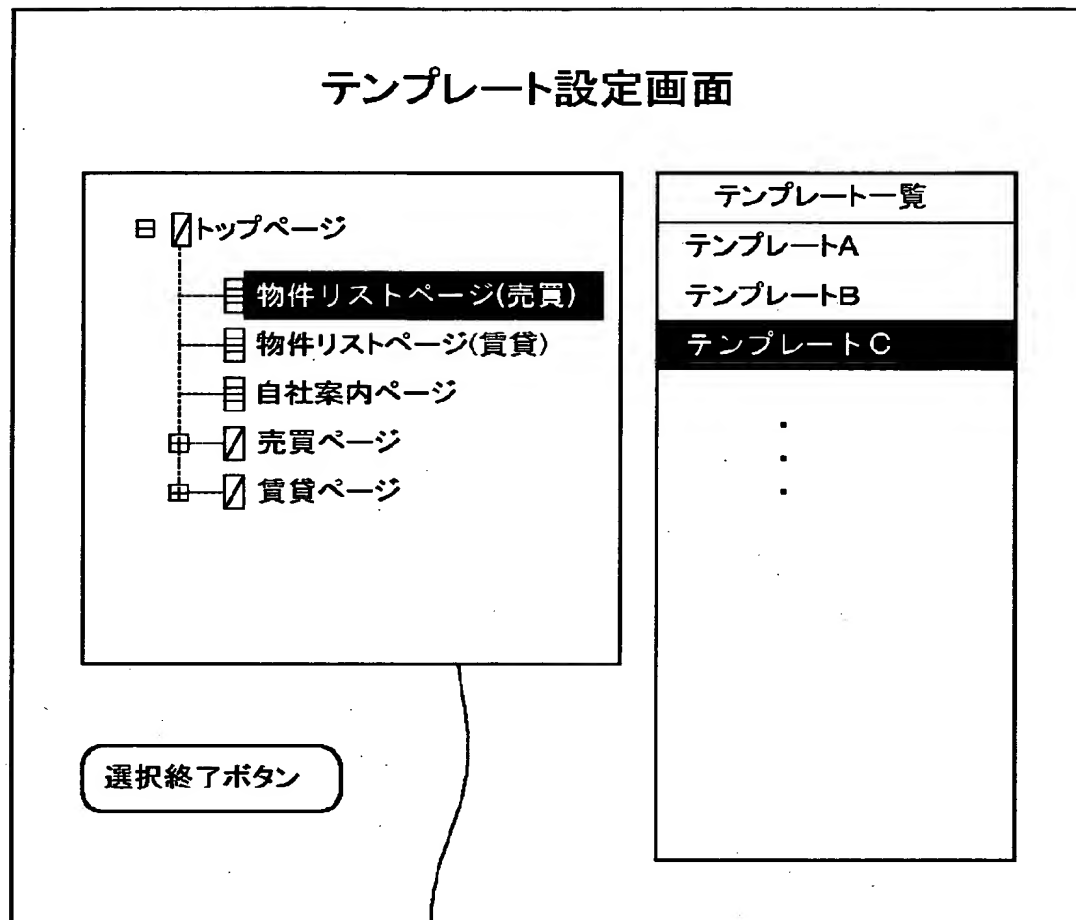
物件No.	物件名称	部屋名称	路線	間取り	賃料	礼金	構造	階数	詳細
	所在地	所要時間	最寄り駅	面積	共益費	敷金	築年数		備考
リスト開始 ↑									
									詳細
← リスト終了									

テンプレート(画像あり)

(b)

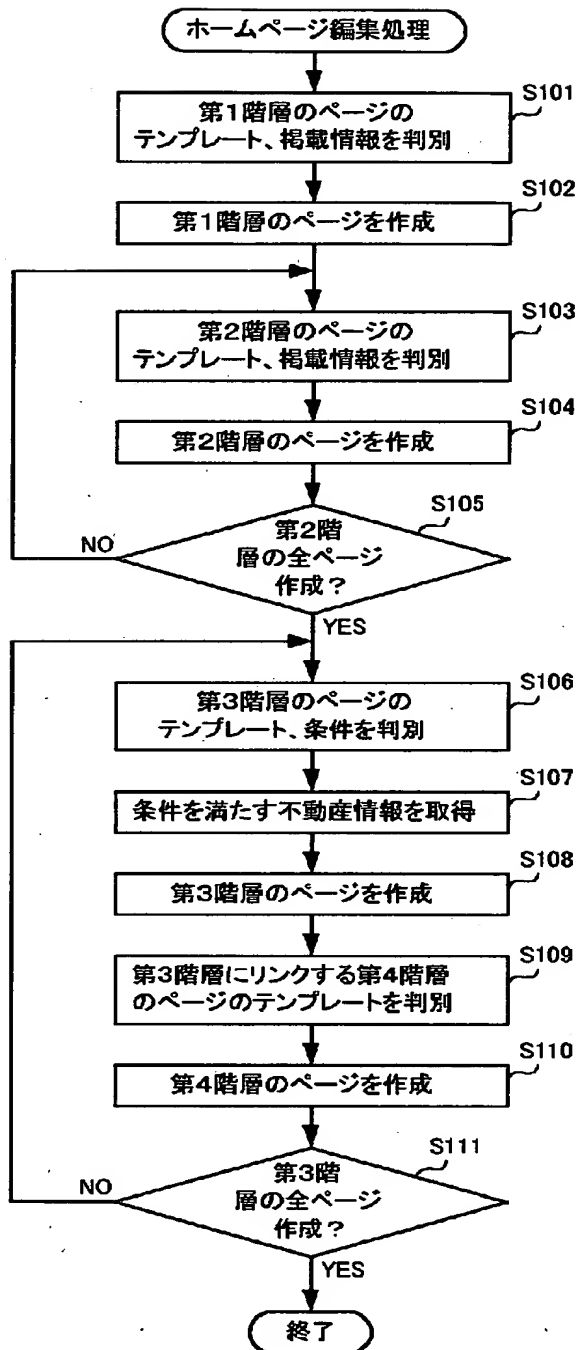
物件No.	物件名称	部屋名称	路線	間取り	賃料	礼金	構造	階数	詳細
	所在地	所要時間	最寄り駅	面積	共益費	敷金	築年数		備考
リスト開始 ↑									
									詳細
← リスト終了									

【図 8】



項目のツリー

【図 9】



【書類名】 要約書

【要約】

【課題】 所定情報を提供するためのホームページを容易に作成する。

【解決手段】 ホームページ作成装置 2 の記憶部 1 3 は、通信部 1 1 を介して不動産情報センタ 1 から供給される物件情報と、物件情報を掲載するホームページに用いるテンプレートのデータを記憶する。制御部 1 5 は、記憶部 1 3 が記憶している所定のテンプレートデータに所定の物件情報を組み込んで、所定の物件情報を掲載するホームページを作成する。制御部 1 5 が作成するホームページは、複数存在し、階層構造を構成する。記憶部 1 3 は、この階層構造の上位と下位とのリンク関係を規定するリンク情報を記憶し、制御部 1 5 は、このリンク情報を用いて、階層構造を構成する全てのホームページをもれなく自動的に作成する。

【選択図】 図 1

出 願 人 履 歴 情 報

識別番号 [000006747]

1. 変更年月日	1990年 8月24日
[変更理由]	新規登録
住 所	東京都大田区中馬込1丁目3番6号
氏 名	株式会社リコー